

Exposé

Zweifamilienhaus in Herrenberg

2-Familien-Haus in Herrenberg in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-430096

Zweifamilienhaus

Verkauf: **635.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Oswald

71083 Herrenberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	352,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	145,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses renovierte Haus mit ca. 145 m² Wohnfläche und 352 m² Grundstücksfläche befindet sich in Herrenberg. Die Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1954 wurde 2019 renoviert und modernisiert, u.a. wurden Bäder und die Heizungsanlage erneuert (Gaszentralheizung), im Jahr 2025 wurde die Fassade gedämmt.

Die Wohnfläche verteilt sich über 3 Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich eine 58 qm große 2,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Zugang zum Garten. Die Maisonette-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss besteht aus 3,5 Zimmern mit insg. 87 qm Wohnfläche und einem großen Balkon. Das Dachgeschoss ist studioähnlich ausgebaut mit fast 20 qm Wohnfläche und einem eigenen Bad.

Beide Wohnungen sind seit 2020 vermietet, die Wohnung im Erdgeschoß ist seit 01.05.26 frei.

Zum Haus gehören eine Garage, 2 Stellplätze in der Einfahrt, und ein Geräteschuppen.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Die 2,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss hat eine große, überdachte Süd-West-Terrasse mit Zugang zum Garten, auf der es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Das 2019 modernisierte Tageslicht-Badezimmer ist mit Waschbecken, WC und einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerraum (ca. 6,5 qm).

Die Maisonette-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss besteht aus 3,5 Zimmern. In der ersten Etage ist das Wohn-/Esszimmer mit einem großen sonnigen Süd-West-Balkon mit herrlicher Aussicht. Die Küche und ein weiteres Zimmer, das als Schlaf-/Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann, sind ebenfalls auf dieser Ebene.

Über eine Treppe kommt man in das Dachgeschoss mit einem hellen Studio von fast 20 qm Fläche.

Jede Etage hat ein eigenes Badezimmer mit Waschbecken, WC und Dusche oder Badewanne.

Zur Wohnung gehört ein großer, abgeschlossener Kellerraum (ca. 13 qm) im Untergeschoss.

Eine gemeinschaftliche Waschküche mit Trockenraum im Untergeschoss steht allen Hausbewohnern zur Verfügung.

Garage und Geräteschuppen haben eine Bruttogrundfläche von ca. 48 qm. In der Hofeinfahrt ist Raum für 2 Stellplätze.

Ausstattung

- Wohnbereiche und Gänge mit Vinylböden und Fliesen.
- Bäder und Küchen sind gefliest
- Tageslichtbäder in allen 3 Etagen
- Rolladen teilweise elektrisch
- Separate Strom-, Wasser-, Wärmehähler.

Die Küche im EG ist komplett ausgestattet und gehört zur Wohnung. Die Küche im OG gehört den Mietern.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung im Erdgeschoß ist seit 01.05.26 frei und vorerst nicht mehr vermietet. Sie kann deshalb ggf. auch vom Käufer selbst bezogen werden.

Lage

Das Haus liegt sehr ruhig in einer Seitenstraße am Ortsrand von Herrenberg (Kernstadt). Wiesen und Felder liegen fast vor der Haustür. Der Bahnhof mit S-Bahn ist in 15 Gehminuten zu erreichen, Innenstadt und Schulzentren sind weniger als 1.5 km entfernt, der Kindergarten nur 150 m.

Herrenberg ist eine charmante Stadt mit einer guten Infrastruktur. Die Lage in der Kernstadt bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Mehrere Parks und Grünflächen in der Umgebung laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Die Stadt verfügt über eine gute Auswahl an Schulen und Kindergärten, was sie besonders für Familien attraktiv macht. Die Verkehrsanbindung an überregionale Straßen ist ebenfalls gut.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	136,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon OG

Exposé - Galerie



Balkon OG



Wohnzimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Obergeschoss



Esszimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Obergeschoss



Küche Obergeschoss

Exposé - Galerie



Bad OG



Studio Dachgeschoss

Exposé - Galerie

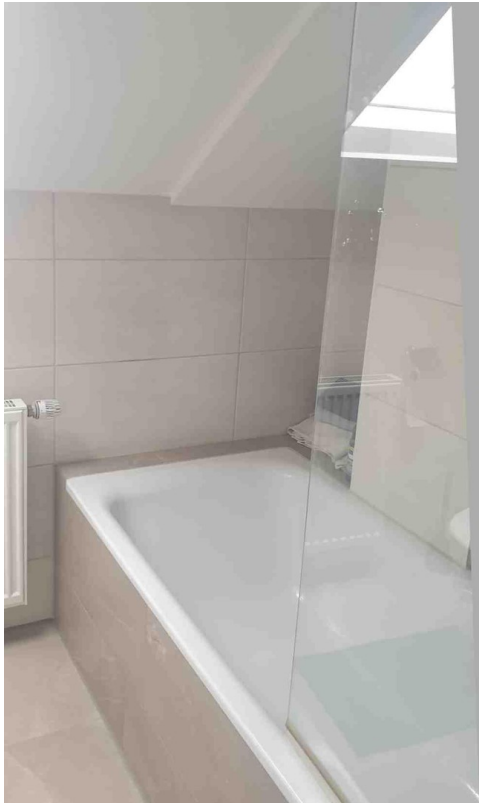


Studio Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss



Terrasse Erdgeschoss



Terrasse Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Esszimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Flur, Küche EG

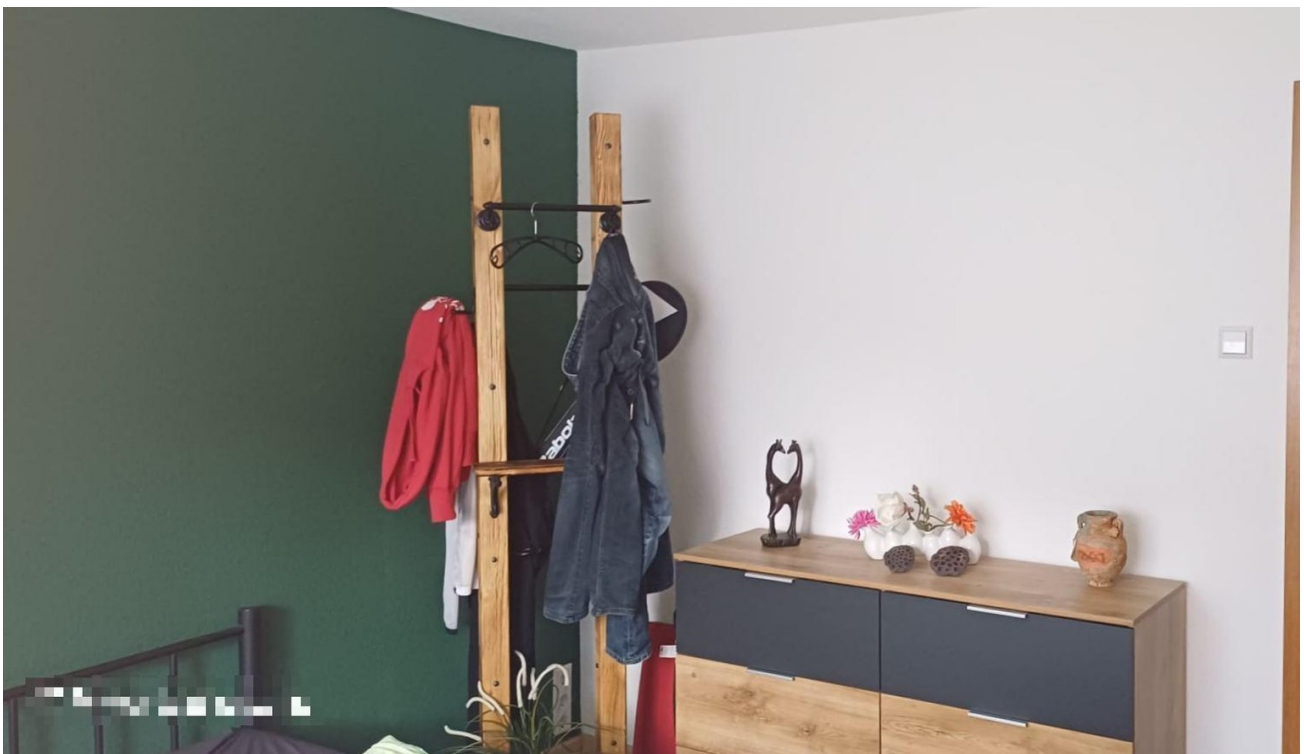


Flur Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Bad Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss



Exposé - Galerie



Haus Gartenseite



Haus Eingangsseite

Exposé - Galerie



Schuppen und Garager



Abstellplatz

Exposé - Galerie

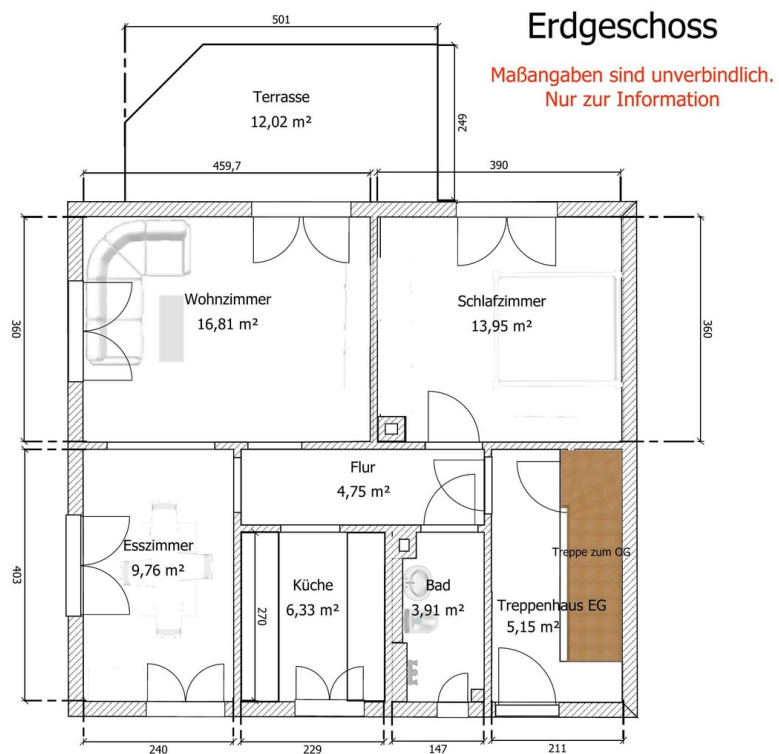


Hauseingang

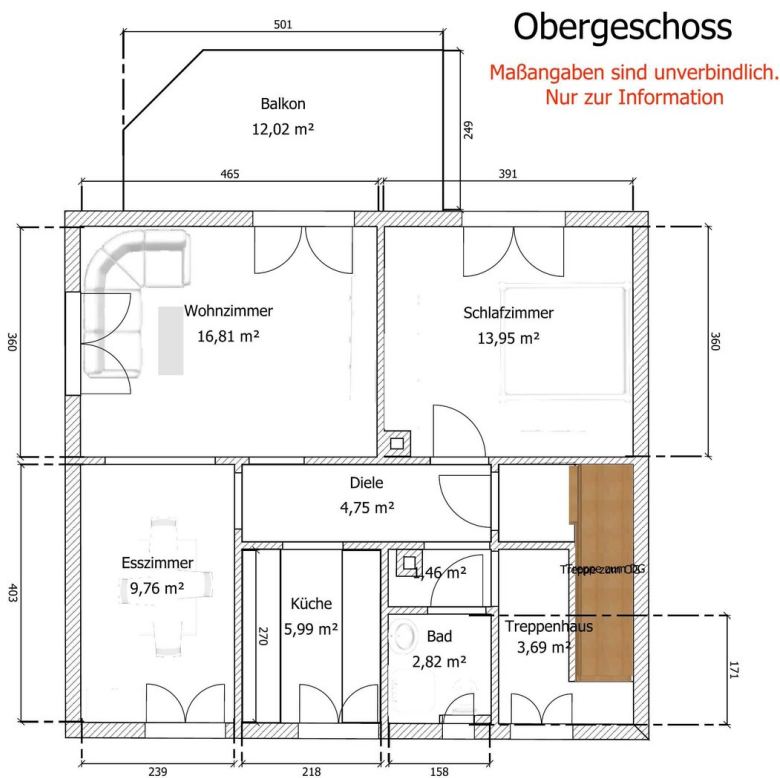


Schuppen

Exposé - Grundrisse



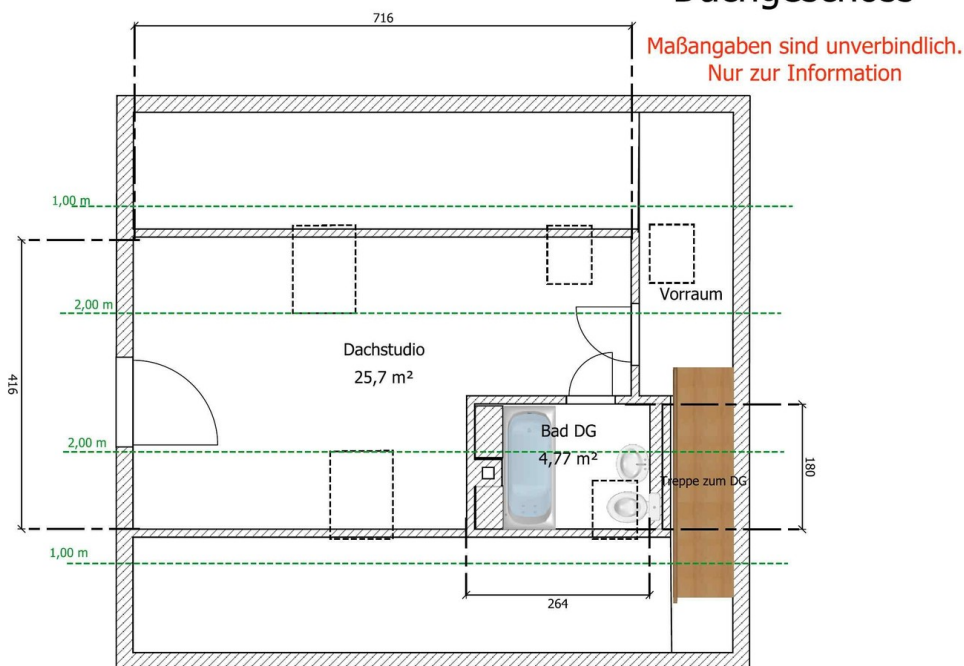
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

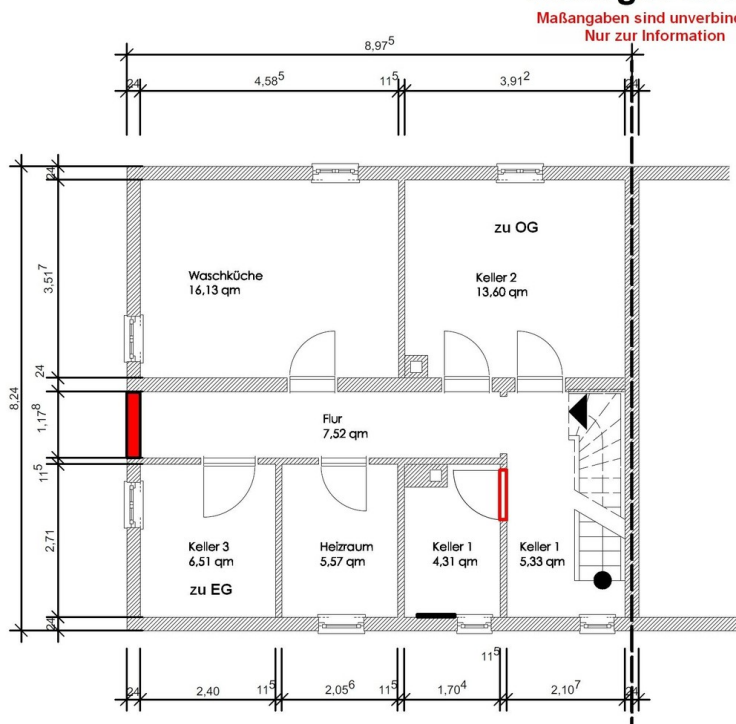
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Untergeschoss



Grundriss Untergeschoss